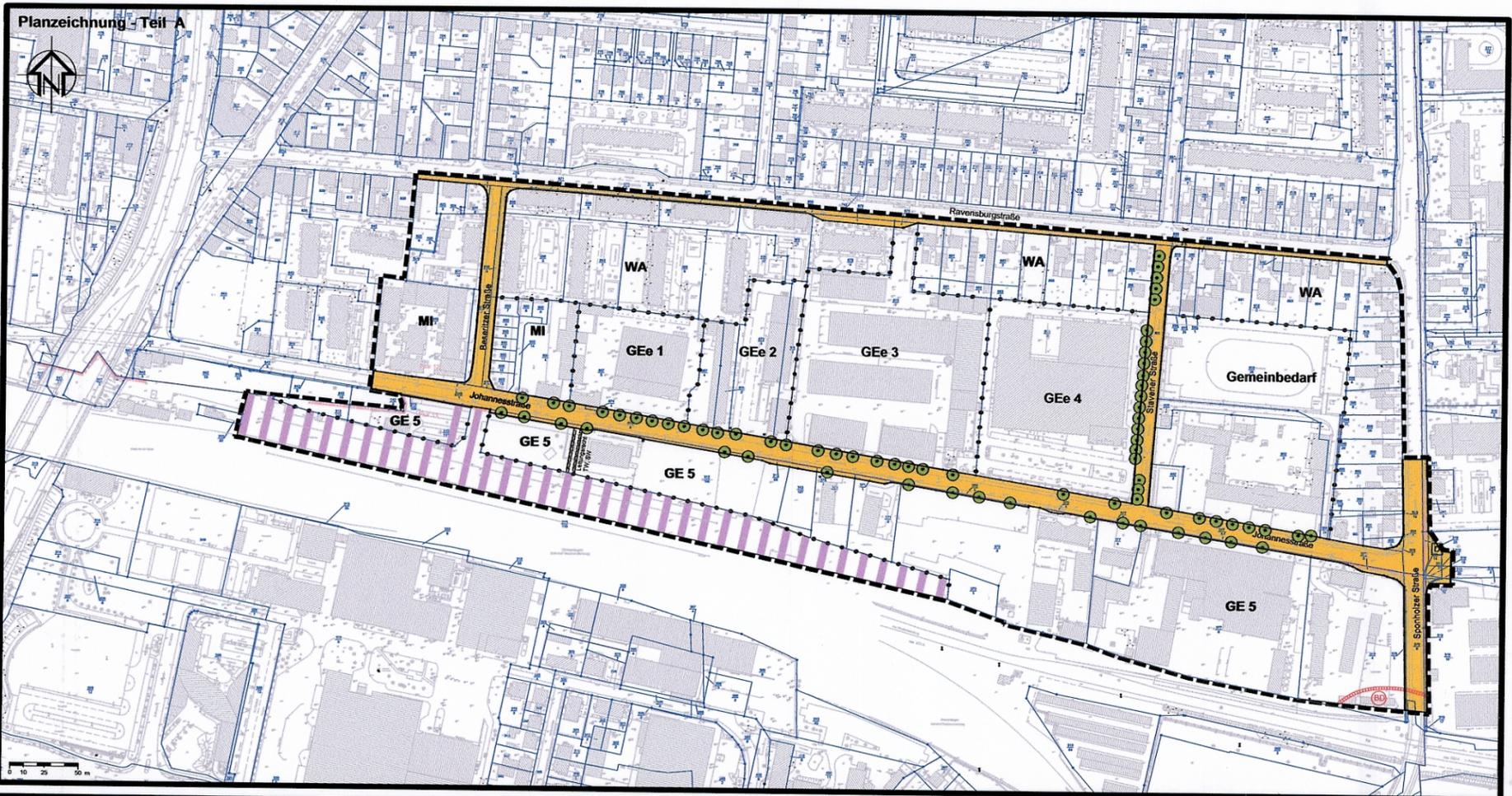




# SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

## 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 "Johannesstraße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.15 (GVOBl. M-V S. 500), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom XXXXXXXX folgende Satzung über die 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 "Johannesstraße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



### Text-Teil B

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1.1 Gemäß § 1 (9) i. V. m. § 1 (9) BauNVO werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen:
  - Bordelle und bordellähnliche Betriebe
  - kerngebietsstypische Vergnügungsstätten
- 1.1.2 Gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO werden zwischen der Ravensburgstraße und der Johannesstraße ausgeschlossen:
  - nichtkerngebietsstypische Vergnügungsstätten
 Ausnahme nach § 31 (1) BauGB: Nichtkerngebietsstypische Vergnügungsstätten können südlich der Johannesstraße (GE 5) ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.1.3 Gemäß § 1 (4) BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe1 - GEe4) nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Nutzungen hinsichtlich der Lärmemission zulässig.
- 1.1.4 Zur wohnungsnahen Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ein SB-Markt nur im GEe2 bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inkl. Backshop zulässig. Zulässig sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente der Neubrandenburger Liste: (§ 1 (10) BauNVO)

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnet)
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b> (Nahrungsmittel (52.11.1), Getränke (52.25), Tabakwaren (52.26.0), Obst (52.21.0), Kartoffeln (52.21.0), Gemüse (52.21.0), Fleisch (52.22.0), Fleischwaren (52.22.0), Getügel (52.22.0), Wild (52.22.0), Fisch (52.23.0), Meeresfrüchte (52.23.0), Fischerzeugnisse (52.23.0), Backwaren (52.24.1), Süßwaren (52.24.2), Wein (52.25.1), Spirituosen (52.25.1), sonstige Getränke (52.25.2), Reformwaren (52.27.1))	52.1 52.2
Schnittblumen und Blumenbinderzeugnisse (52.49.1)	52.49.1
Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)	52.33.2, 52.31.0
Schreib- und Papierwaren (Schreib- und Papierwaren (52.47.1), Schul- und Büroartikel (52.47.1), Malbedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Landkarten, Globen, Formulare (52.47.1))	52.47.1
Zeitung und Zeitschriften (Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3))	52.47.3

1.1.5 Im Plangebiet werden zur Sicherung und Entwicklung der im Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten an Endverbraucher entsprechend der Neubrandenburger Liste ausgeschlossen.	
---	--

1.1.6 Im GEe 4 (Einzelhandelskonzept: dezentraler Fachmarktstand Johannesstraße) sind Einzelhandels-einrichtungen mit einer Verkaufsfläche von max. 7000 m<sup>2</sup> mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neubrandenburger Liste (Kommunales Einzelhandelskonzept) zulässig:

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnet)
Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektrofen und -herde, Kühl- und Gefriergeräte und -truhen u. a., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Stickmaschinen (52.45.1)	52.45.1
Beleuchtungsartikel (52.44.2)	52.44.2
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmervorhänge aus Frotteergewebe (52.41.1), Tischdecken und -tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daun (52.41.1)	52.41.1
Möbel (Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9), Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwanddecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselaufgaben, sonstige Heimtextilien (52.44.7))	52.44.1 52.44.7
Bodenbeläge einschließlich textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)	52.48.1
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohmaterial (52.48.1)	52.48.1
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	52.49.7
Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezial-sportschuhe, Berg- und Wanderschuhe	52.49.8
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turmgeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)	50.40.3
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbinderzeugnissen	52.49.1
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)	52.46.3
Anstrichmittel (52.46.2)	52.46.2
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)	52.46.1

Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsgüter, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemittel für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)	52.49.2
Handelswaren, Munitio, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)	52.49.9

1.1.7 Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten für den Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zulässig. (§ 1 (10) BauNVO)

1.1.8 Ausnahmen für Werksverkauf (Annex-Handel) Im Mischgebiet sowie den Gewerbegebieten können Verkaufsstellen für Eigenproduktionen eines im Mischgebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstellen müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- und/oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstelle muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes flächenmäßig untergeordnet sein und darf 200 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

1.1.9 Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Kleinwindkraftanlagen als Haupt- und Nebenanlagen unzulässig.

#### 2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2.1 Für die Baufelder im Mischgebiet sowie die eingeschränkten Gewerbegebiete sind gemäß § 1 (4) BauNVO die schallschützenden Orientierungswerte eines Mischgebietes zulässig. Diese betragen: 60/45 dB(A) Tag/Nacht. Besondere Anforderungen werden an den baulichen Schallschutz für Wohngebäude vor allem entlang der Besitzer Straße gestellt.

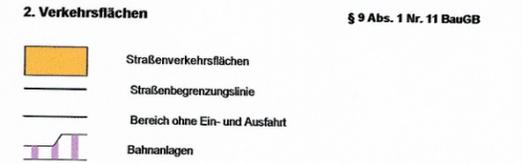
- Schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Falls dieses nicht möglich ist, sind schalldämmende Lüftungsanlagen vorzusehen.
- Außenwohnbereiche wie Terrassen/Balkone sind im Schallschatten der Besitzer Straße anzuordnen.

#### 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Die Gebäude mit Lebenspotential für Fledermäuse und Vogelarten sind laut Umweltbericht vor Bau- und Abrissarbeiten auf Vorkommen dieser Arten zu begutachten. Gegebenenfalls sind durch den Verursacher Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

### Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
  - MI Mischgebiet § 6 BauNVO
  - GEe eingeschränktes Gewerbegebiet § 1 Abs. 4 und 5 und § 8 BauNVO
  - GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- 2. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Bahnanlagen



#### 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Erhaltung von Bäumen

#### 4. Sonstige Planzeichen

- Umgebung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

#### Nachrichtliche Übernahme

- Baudenkmal Gedenkstein (Baugruin) zum Wiederaufbau
- Bodendenkmal

#### Bestandsangaben

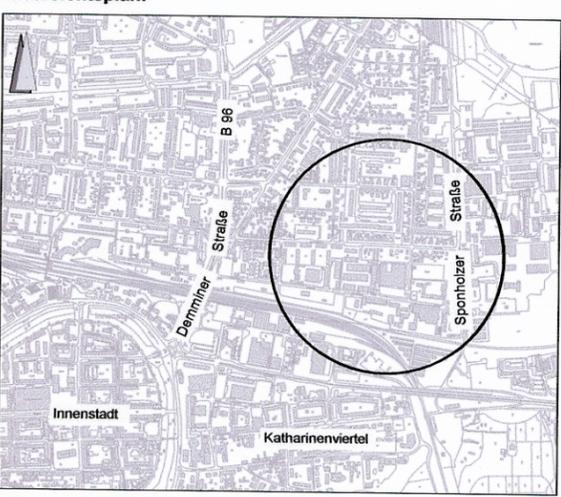
- Flurstücksgrenzen mit -nummer
- vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen
- Gebäudebestand
- Baumbestand

#### Hinweis

Denkmalschutz: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Längemaße und Höhenangaben in Meter  
Höhenbezugssystem: DHHN 92  
Lagebezug: ETRS 89  
Stand Topografie: 15.04.2016  
Stand Kataster: März 2016

### Übersichtsplan:



### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 19.05.16. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 15.06.16 erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am XXXXXXXX beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 01.09.16 bis 15.09.16 durchgeführt worden.
- Die Abstimmung über den einfachen Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am XXXXXXXX erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom XXXXXXXX zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 08.12.16 den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom XXXXXXXX bis zum XXXXXXXX während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am XXXXXXXX im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neubrandenburg, den XXXXXXXX Siegel Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, den XXXXXXXX Siegel gez. I. A. Leschke, Michael Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

9. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am XXXXXXXX von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

10. Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am XXXXXXXX geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

11. Der einfache Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am XXXXXXXX von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom XXXXXXXX gebilligt.

12. Die Satzung über den einfachen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

Neubrandenburg, XXXXXXXX Siegel Der Oberbürgermeister

13. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am XXXXXXXX im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des XXXXXXXX in Kraft getreten.

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1546)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V S. 590)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg, in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.15 mit der 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 10.04.15 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 11.04.15

### Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: die Ravensburgstraße  
im Osten: den Bebauungsplan Nr. 21 "Warliner Straße"  
im Süden: die Bahnlinie nach Berlin/Pasevalk  
im Westen: die Flurstücke 826, 845/3, 845/2, 845/6 und Verlängerung der Flucht über die Johannesstraße (Flur 12), die Flurstücke 842/9 und 842/10, Teilstück aus 843/13 (Flur 12) bis in Höhe der Flucht des Flurstücks 313/92 (Flur 11)

Planungsgebiet: ca. 21,2 ha

Die 2. Änderung ersetzt die Ursprungssatzung.

## STADT NEUBRANDENBURG 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 "Johannesstraße"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 11, 12, 3

### Entwurf

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur  
Abteilung Stadtplanung

Dezember 2016

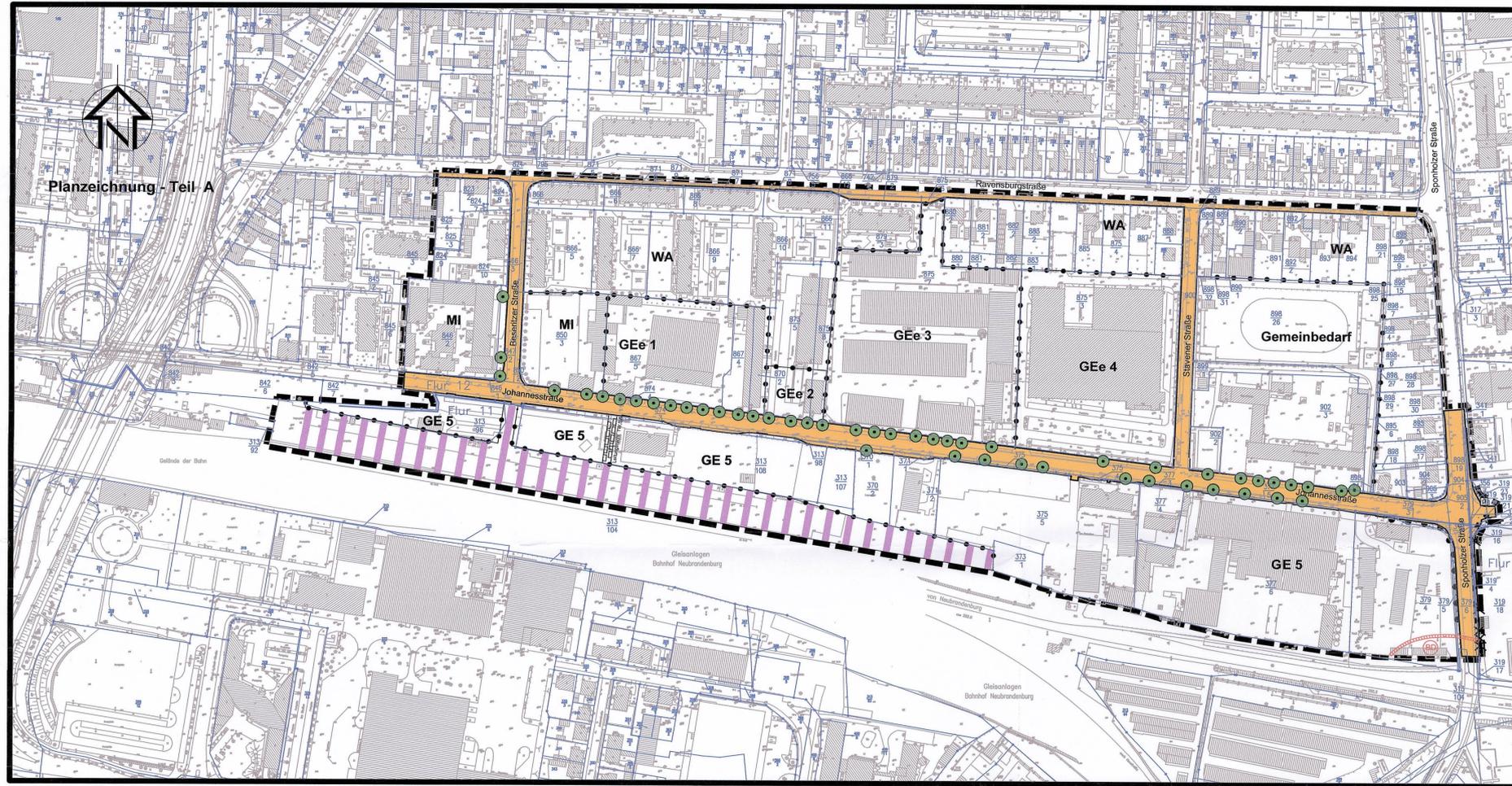
M 1: 4000



# SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

## 1. vereinfachte Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 "Johannesstraße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509) sowie des § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18.04.06 (GVObI. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVObI. M-V S. 366, 379) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom erlassenen:



### Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - WA allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - MI Mischgebiet § 4 BauNVO
  - GEe eingeschränktes Gewerbegebiet § 1 Abs. 4 und 5 und § 8 BauNVO
  - GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- 2. Verkehrsflächen**
  - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bahnanlagen

### 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Erhaltung von Bäumen

### 4. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

### Nachrichtliche Übernahme

- Baudenkmal Gedenkstein (Bauunion) zum Wiederaufbau
- Bodendenkmal

### Bestandsangaben

- Flurstücksgrenzen mit -nummer
- vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Baumbestand

### Hinweis

- Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bebauungsplanes beziehen sich auf HN.  
Stand Topografie: Oktober 2003 - Dezember 2008  
Stand Kataster: Dezember 2011

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am ... erfolgt.
  - Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am ... beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeile gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG).
  - Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom ... bis ... durchgeführt worden.
  - Die Abstimmung über den einfachen Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am ... erfolgt.
  - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am ... den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
  - Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neubrandenburg, den ... Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am ... von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
  - Der einfache Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ... gebilligt.
  - Die Satzung über den einfachen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.
- Neubrandenburg, ... Der Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am ... im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Baumutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18.04.06 (GVObI. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVObI. M-V S. 366, 379)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVObI. M-V S. 603, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVObI. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVObI. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVObI. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02, (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.06.10, in Kraft am 01.01.10 (Stadtanzeiger Nr. 6, 19. Jahrgang)

### Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: die Ravensburgstraße  
im Osten: den Bebauungsplan Nr. 21 "Warkiner Straße"  
im Süden: die Bahnlinie nach Berlin/Pasewalk  
im Westen: den Bebauungsplan Nr. 72 "Verbindung der Johannes-, Heiden- und Demminer Straße"

Planungsgebiet: ca. 21,2 ha

### Text-Teil B

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i. V. m. der Baumutzungsverordnung (BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Gemäß § 1 (6) i. V. m. § 1 (9) BauNVO werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen:
  - Bordelle und bordellähnliche Betriebe
  - kernegebietsstypische Vergnügungsstätten
- Gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO werden nördlich zwischen der Ravensburgstraße und der Johannesstraße ausgeschlossen:
  - nicht kernegebietsstypische Vergnügungsstätten
 Ausnahme nach § 31 (1) BauGB: nicht kernegebietsstypische Vergnügungsstätten können südlich der Johannesstraße (GE 5) ausnahmsweise zugelassen werden.
- Zur wohnungsnahe Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ein SB-Markt im allgemeinen Wohngebiet (Flurstücke 873/5 und 875/8) bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Zulässig sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente der Neubrandenburger Liste:

Zentrenrelevante Sortimente (Aktionsware) sind innerhalb des Lebensmittelmarktes in begrenztem Umfang zulässig, wenn sie dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sind (nicht mehr als 20 % der Verkaufsfäche).

- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe 1-GEe 4) nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Nutzungen hinsichtlich der Lärmmission zulässig.
- Gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Endverbraucher nicht zulässig.
- Entgegen der Festsetzung 1.1.5 sind im GEe 4 Einzelhandelseinrichtungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 7000m<sup>2</sup> mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neubrandenburger Liste (Kommunales Einzelhandelskonzept) zulässig:

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnet)
Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektrofen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)	52.45.1
Beleuchtungsartikel (52.44.2)	52.44.2
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmerschmitten aus Frotteiergewebe (52.41.1), Tischdecken und -tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)	52.41.1
Möbel Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)	52.44.1
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwanddecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselauflagen, sonstige Heimtextilien (52.44.7)	52.44.7
Bodenbeläge einschließlich textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)	52.48.1
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohmaterial (52.48.1)	52.48.1
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	52.49.7
Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezial-sportschuhe, Berg- und Wanderschuhe	52.49.8

Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)	50.40.3
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnissen	52.49.1
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)	52.46.3
Anstrichmittel (52.46.2)	52.46.2
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)	52.46.1
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikeln, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemittel für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)	52.49.2
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)	52.49.9

1.1.7 Ausnahmen für Werkverkauf (Annex-Handel) Im Mischgebiet sowie den Gewerbegebieten können Verkaufsstellen für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstellen müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- und/oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstellen müssen dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes flächenmäßig untergeordnet sein und darf 200m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

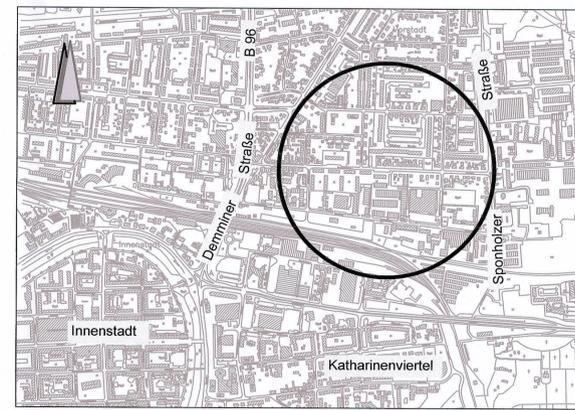
Von den Einschränkungen ausgenommen ist der Handel mit Kfz und Kfz-Zubehör und Mineralölen.

1.1.8 Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Kleinwindkraftanlagen als Haupt- und Nebenanlagen unzulässig.

#### 2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Für die Baufelder im Mischgebiet sowie die eingeschränkten Gewerbegebiete sind gemäß § 1 (4) BauNVO die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebietes zulässig. Diese betragen: 60/45 dB(A) Tag/Nacht. Besondere Anforderungen werden an den baulichen Schallschutz für Wohngebäude vor allem entlang der Besenitzer Straße gestellt.
  - Schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Falls dieses nicht möglich ist, sind schalldämmende Lüftungsanlagen vorzusehen.
  - Außenwohnbereiche wie Terrassen/Balkone sind im Schallschatten der Besenitzer Straße anzuordnen.

### Übersichtsplan:



## STADT NEUBRANDENBURG

### 1. vereinfachte Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 "Johannesstraße"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 11, 12, 3

### Entwurf

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales  
Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: Dezember 2011 M 1: 2000

